



**DOCUMENTO:**

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RELATIVAS A LA RECALIFICACION DE UN AREA DE SUELO URBANO DE USO INDUSTRIAL A USO TERCARIO DE ALOJAMIENTO COLECTIVO PARA LA TERCERA EDAD.

**SITUACION:**

AVENIDA DE JUAN GONZÁLEZ, CALLE MUELLE Y PLAZOLETA DE LA ESTACION.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
LA RODA**

AYUNTAMIENTO DE  
BUDAPESHT  
Aprobado por Resolución de  
Fecha 17 DIC 2001  
ALBACETE

ACUERDO MUNICIPAL.- Aprobado por el

**DOCUMENTO:**  
MEMORIA Y PLANOS

Ayuntamiento Pleno, en su sesión de  
esta fecha. **INICIALMENTE**

La Roda 18-9-2001

EL SECRETARIO,

ACUERDO MUNICIPAL.- Aprobado por el

Ayuntamiento Pleno, en su sesión de  
esta fecha. **PROVISIONALMENTE**

La Roda 19-11-2001

EL SECRETARIO,

FECHA:

JULIO  
2001

**AUTOR:**  
VICENTE MORO LÓPEZ  
Arquitecto



**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE LA RODA RELATIVAS A LA RECALIFICACION DE UN AREA DE SUELO URBANO DE USO INDUSTRIAL A USO TERCARIO DE ALOJAMIENTO COLECTIVO PARA LA TERCERA EDAD**

INDICE.

MEMORIA.

1. Antecedentes.
2. Objeto.
3. Legislación urbanística vigente.
4. Justificación de la modificación.
  - 4.1. Origen de la modificación.
  - 4.2. Conveniencia y justificación.
  - 4.3. Determinaciones y formalización de la propuesta.
  - 4.4. Medidas compensatorias por aumento del aprovechamiento lucrativo
  - 4.5. Proceso administrativo seguido.
5. Estudio, informe o evaluación de impacto ambiental.
6. Normas Urbanísticas.
7. Estudio Económico Financiero.

ACUERDO MUNICIPAL.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión de esta fecha. **INICIALMENTE**  
La Roda 18-9-2001  
EL SECRETARIO,  
*[Firma]*

ANEJOS A LA MEMORIA.

1. Ordenanza .
2. Documentación complementaria.
3. Levantamiento topográfico situación actual.

ACUERDO MUNICIPAL.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión de esta fecha. **PROVISIONALMENTE**  
La Roda 19-11-2001  
EL SECRETARIO,  
*[Firma]*

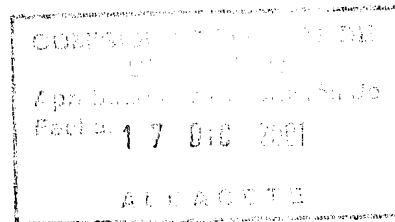
PLANOS.

Existentes.

- Plano nº 1. Ordenación y gestión. ( E 1/ 2.000 )
- Plano nº 3. Alturas ( E 1/5.000 ).
- Plano nº 6. Alineaciones ( E 1/ 1.000 ).

Modificados.

- Plano nº 1. Ordenación y gestión. ( E 2.000 )
- Plano nº 3. Alturas ( E 1/5.000 ).
- Plano nº 6. Alineaciones ( E 1/ 1.000 ).





## MEMORIA

**ACUERDO MUNICIPAL.** - Aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión de esta fecha. **INICIALMENTE**  
La Roda 18-9-2001  
EL SECRETARIO,

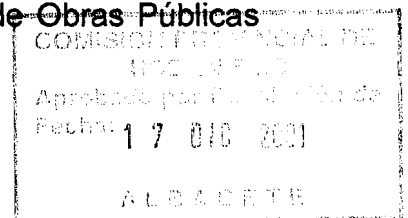
### 1. Antecedentes.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ambito municipal de La Roda ( Albacete ), cuya aprobación definitiva data del 31 de Octubre de 1989, clasifican como suelo urbano con calificación de Uso Industrial la zona ocupada por el área objeto de modificación. En efecto, esta zona se localiza en la esquina de la Avenida Juan García González con la Plazoleta de la Estación y limitada también por la C/ Muelle, con una superficie global de 2019 m2.

### 2. Objeto.

Se elabora el presente documento con la finalidad de recalificar el área descrita anteriormente, desde su uso industrial actual al uso terciario de Alojamiento Colectivo.

El presente documento refunde todo el proceso administrativo seguido hasta la fecha de manera que sirva como documentación completa de la Modificación Puntual ( Véase apartado 4.5 ), incluidas las justificaciones requeridas por el Servicio de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas en julio del presente año



### 3. Legislación urbanística vigente.

A continuación se relacionan, de forma no exhaustiva, la normativa jurídica relacionada con las modificaciones de planeamiento:

#### 3.1. Normativa estatal.

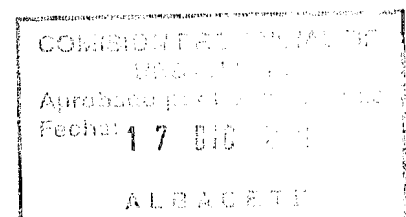
- Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, en lo que no se oponga a la legislación posterior en la materia.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento, en lo que no se oponga a la legislación posterior en la materia.
- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de Diciembre de 1974.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, Reglamento de Gestión Urbanística, en lo que no se oponga a la legislación posterior en la materia.

**ACUERDO MUNICIPAL.** - Aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión de esta fecha. **PROVISIONALMENTE**  
La Roda 19-11-2001  
EL SECRETARIO,



- Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Disciplina Urbanística, en lo que no se oponga a la legislación posterior en la materia.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo ( Texto articulado afectado por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, por la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de Mayo de 1997, por la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, por la ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.
- Real Decreto 304/1993, de 26 de Febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, afectado por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, por la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de Mayo de 1997, por la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, por la ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.
- Real Decreto- Ley 5/1996 de 7 de Junio, y la posterior corrección de errores, de Medidas liberalizadoras en materia de suelos y colegios profesionales, convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados, de 20 de Junio de 1996 ( BOE 26 de Junio ).
- Ley 7/1997, de 14 de Abril, de Medidas liberalizadoras en materia de suelos y colegios profesionales ( BOE de 15 de Abril de 1997 ), afectado por la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de Marzo de 1997.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de Junio de 1997.
- Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones ( BOE 14 de Abril )
- Real Decreto – Ley 4/2000, de 23 de Junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes. ( BOE 24 de Junio ).

### 3.2. Normativa autonómica.





- Decreto 87/1993, de 13 de Julio, sobre catálogos de suelo de uso residencial ( DOCM de 23 de Julio de 1993 ).
- Decreto 58/1994, de 21 de Junio, por el que se modifica la redacción de la disposición transitoria primera del Decreto 87/1993, de 13 de Julio sobre catálogos de uso residencial ( DOCM de 24 de Junio de 1994 ).
- Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística ( DOCM 19 de Junio ).
- Ley 5/1998, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental ( DOCM de 30 de Abril de 1999 ).

#### 4. Justificación de la modificación.

##### 4.1. Origen de la modificación.

La presente modificación de las Normas Subsidiarias se realiza al amparo del Art.34 de la LOTAU, "...corresponde a los Municipios elaborar, modificar y revisar sus respectivos Planes...", así como al amparo del artículo 39.1 "...cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan..." y del artículo 41 ( La modificación de los planes: concepto, procedencia y límites. ).

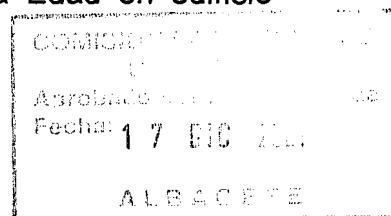
Así pues la documentación que se acompaña viene reglada en el artículo 30." La documentación de los Planes ".

Por otro lado la recalificación objeto de este documento no supone una reconsideración total de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias, teniendo un carácter marcadamente puntual. No se considera la necesidad de suspensión de licencias.

Así, es el propio Ayuntamiento de La Roda quién insta el inicio de los trámites oportunos para la recalificación del área mencionada, habida cuenta del interés generado por la construcción de un Centro para la Tercera Edad en el municipio de La Roda y de la propuesta de la propiedad del suelo a su construcción en ese lugar.

##### 4.2. Conveniencia y justificación.

Con la recalificación desde uso industrial a uso terciario de Alojamiento Colectivo, se pretende que el solar principal incluido en la zona delimitada por las calles del Muelle, avenida Juan García González y la plazoleta de la Estación, sirva de emplazamiento a un Centro de Tercera Edad en edificio exclusivo, dadas las siguientes particularidades:





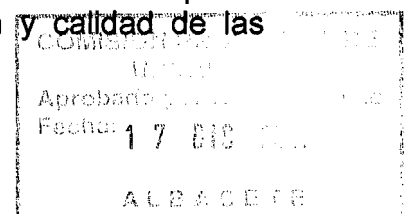
- Su ubicación frente a la Estación de ferrocarril, que facilita las comunicaciones.
- El bajo uso industrial que actualmente tiene esa zona, dada la creación, en otra zona distinta del municipio, de un Polígono Industrial de gestión municipal.
- Su proximidad e integración en el núcleo urbano.
- El singular interés social que supone la creación de un Centro de estas características, a tenor del déficit de los mismos existente en la actualidad. ( se estima a nivel nacional sólo un 3% de plazas respecto a la población mayor de 65 años.)
- Se pretende también homogeneizar volumétricamente y en cuanto a alturas se refiere la Avenida Juan García González en su margen izquierdo. La altura fijada es de cuatro alturas ( Baja + III ) hasta la C/ Azorín, pretendiéndose su continuación hasta la Estación de Ferrocarril, como modificación planteada también a través del presente documento. Esta continuidad tiene su justificación en la importancia como vía de acceso al Parque de La Cañada que ha adquirido la citada avenida con la supresión del paso a nivel.

#### 4.3. Determinaciones y formalización de la propuesta.

La solución propuesta en esta modificación consiste en cambiar la calificación de la manzana descrita anteriormente , situada en suelo urbano, de uso industrial a Uso Terciario de Alojamiento Colectivo para Centros y Establecimientos de Tercera Edad de nueva creación, cuya ordenanza se definirá en el apartado siguiente, modificando la alineación de la Plazoleta de la Estación, teniendo en cuenta la existencia de los depósitos de combustible catalogados como protegidos y haciéndola coincidir, en la medida de lo razonable, con el límite de la propiedad del área, obteniendo de esta manera una composición funcional ( zona verde ) y con la capacidad requerida por una singular edificación del tipo de la prevista.

Por otro lado se modifican las alturas de la margen izquierda de la Avenida Juan García González, de manera que se continúa la tipología planta baja + III desde la C/ Azorín hasta la manzana incluida en la presente modificación. ( véase plano correspondiente ).

El pretender regularizar las alturas de la Avenida Juan García González supone un incremento de volumen y edificabilidad privada que repercute en un aumento de aprovechamiento lucrativo, con lo que se procederá a completar las medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las





dotaciones públicas previstas mediante la creación de una zona verde contigua al área recalificada ( véase plano ).

Además, en el presente documento se aclara la alineación y anchura de la avenida que discurre de forma paralela al trazado ferroviario, marcándose una anchura de catorce metros y medio ( 14.5 ) y delimitándose una zona verde en la cuña que queda ( véase plano correspondiente ).

En las vigentes Normas Subsidiarias se introducirá la Ordenanza 8, denominada: " Alojamiento Colectivo para Centros y Establecimientos de Tercera Edad ", redactada en todos sus términos en el anejo de la Memoria correspondiente, y que será válida tanto para centros públicos como privados, planteándose para la totalidad del municipio.

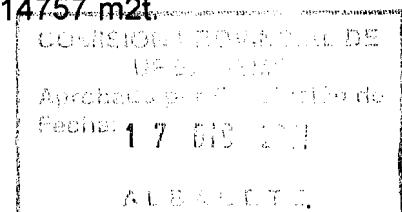
#### 4.4. Medidas compensatorias por aumento del aprovechamiento lucrativo.

Con el fin de justificar el cumplimiento del Art. 39.2 se expone lo siguiente:

La modificación supone un incremento de altura edificable, no sólo en la parcela donde se prevé el uso terciario, sino también en el tramo de calle existente entre ésta y la calle Azorín. Dado que el texto del artículo 31c ("...de un uso terciario, la reserva de al menos el quince por ciento de la superficie total ordenada para dotaciones, destinando dos tercios de dicha reserva a zonas verdes... ") viene expresado en metros cuadrados de superficie la situación de partida será:

- Tramo de calle existente entre C/ Azorín y parcela recalificada:
  - 105 metros x 20 metros ( fondo edificable )= 2100 m2.
- Tramo de calle perpendicular a la anterior en su parte situada frente al solar recalificado:
  - 40 metros x 20 metros ( fondo edificable ) = 800 m2.
- Solar recalificado: 2019 m2 ( se ha considerado, del lado más desfavorable, la totalidad del mismo, incluido el viario )
- TOTAL SUPERFICIE AFECTADA: 4919 m2 de suelo.
- TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIBLE:

$$4919 \text{ m}^2 \times 3 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ s} = 14757 \text{ m}^2 \text{ s}$$





Mientras que la situación final sería de:

$$4919 \text{ m}^2 \times 4 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 19676 \text{ m}^2\text{s}.$$

Para que se mantenga la proporción de estándares, suponiendo que en la situación inicial se cumplía, debemos determinar la superficie necesaria para dar cabida a esa edificabilidad pero con las tres alturas iniciales. Esto es:

$$19676 \text{ m}^2\text{s} / 3 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 6559 \text{ m}^2\text{s}.$$

La diferencia entre ambas superficies es de

$$6559 \text{ m}^2\text{s} - 4919 \text{ m}^2\text{s} = 1639 \text{ m}^2\text{s}.$$

Y es sobre esta superficie sobre la que aplicamos el 15 % de cesión expresado por el artículo 31c. Así pues:

$$1639 \text{ m}^2\text{s} \times 0.15 = 245 \text{ m}^2\text{s}.$$

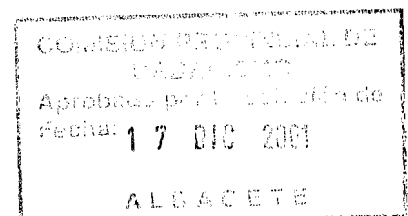
De los cuales, obligatoriamente dos tercios deberán ser destinados a zona verde (  $245 \times 0.66 = 164 \text{ m}^2 \text{ s}$  ).

La división definitiva del área recalificada es de 1641 m<sup>2</sup> para el solar a edificar con uso terciario y de 341 m<sup>2</sup> de cesión de dotaciones. ( 341 sobre 1639 supone casi un 21 %, cumpliéndose des esta manera las medidas compensatorias expresadas por el artículo 39.2). Las dos terceras partes de 341 m<sup>2</sup> serían 227 m<sup>2</sup>, quedando 114 m<sup>2</sup> sin destino específico.

Por otro lado, según el reglamento de planeamiento, en suelos destinados a usos terciarios en los que prevean usos residenciales incluidos en los terciarios, como es el caso en que se encuentra dicha área, el sistema de espacios libres de dominio y uso público permite zonas de jardines, áreas de juego y recreo para niños, así como áreas peatonales.

La reserva de suelo dotacional que nos señala la Ley 2/98 en su artículo 31 no podría destinarse ni a áreas peatonales, ya que precisan superficies superiores o iguales a los 1000 m<sup>2</sup>, pero sí a áreas de juego y recreo para niños, cuya superficie no puede ser inferior a 200 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto, encontrándonos cerca del límite de los 200 metros cuadrados, se considera conveniente añadir el tercio restante destinado a dotaciones de interés público y social al sistema de espacios libres de dominio y uso público, concretamente como área de juego y recreo para niños, y de este modo cumplir de sobra con las condiciones mínimas, es decir, superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup> y poder inscribir una circunferencia de 12 metros.





ACUERDO MUNICIPAL.-Aprobado por

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA RODA

Ayuntamiento Pleno, en su sesión

esta fecha. **INICIALMENTE**

La Roda 17-9-2001

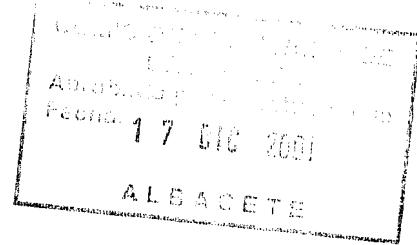
EL SECRETARIO,

Esta nueva reserva de suelo dotacional destinada a zona verde se ubica en la Plazoleta de la Estación, junto al área recalificada, tiene una superficie de 341 m2 y permite inscribir una circunferencia de 12 metros.

#### 4.5. Proceso administrativo seguido.

Hasta la fecha de redacción del presente documento el proceso técnico administrativo seguido ha sido el siguiente:

- *Noviembre del año 2000*
- Redacción inicial de la Modificación Puntual 3/2000.
- *19 de Diciembre del año 2000*
- Aprobación Inicial de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de La Roda ( 3/2000 ).
- *12 de Enero del año 2001*
- Publicación en el DOCM nº5
- *21 de Febrero del año 2001:*
- Remisión del expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo.
- *5 de Marzo del año 2001:*
- Informe del Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial.
- *Marzo del año 2001:*
- Subsanación de errores mencionados en el informe anterior.
- *19 de Abril del año 2001:*
- Remisión de Acuerdo de Comisión Provincial de Urbanismo sobre deficiencias.
- Junio del año 2001.
- Remisión de nuevo documento ( el presente sin corregir ) a la Consejería de Obras Públicas.
- Julio del año 2001.



ACUERDO MUNICIPAL.-Aprobado por

Ayuntamiento Pleno, en su sesión

esta fecha. **PROVISIONALMENTE**

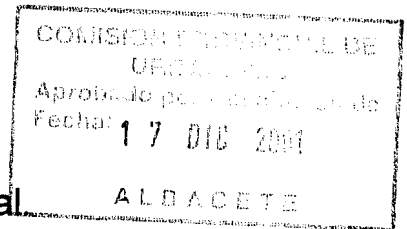
La Roda 19-11-2001

EL SECRETARIO,



- Contestación del Servicio de Urbanismo con el fin de completar y justificar ciertos aspectos del expediente, tanto administrativos como técnicos.
- Julio del año 2001.
- Justificaciones finales.

La documentación que justifica todo lo anterior se encuentra en el anejo nº2, " Documentación complementaria".



### 5. Estudio, informe o evaluación de impacto ambiental.

El carácter de la modificación planteada no requiere Evaluación de Impacto Ambiental, no concurriendo ninguna de las circunstancias previstas en los artículos 31b, 39.8 y 39.9 de la LOTAU.

**ACUERDO MUNICIPAL.** - Aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión de esta fecha. **PROVISIONALMENTE**

### 6. Normas urbanísticas.

La Roda 19-11-2001

Se adjunta ordenanza correspondiente.

EL SECRETARIO,

### 7. Estudio económico financiero.

La modificación planteada no tiene incidencia en el Estudio Económico Financiero ni en la lógica secuencial de las Normas Subsidiarias.

La Roda, Julio del año 2001.  
El Arquitecto.

Fdo: Vicente Moro López.

**ACUERDO MUNICIPAL.** - Aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en su sesión de esta fecha. **INICIALMENTE**

La Roda 18-9-2001

EL SECRETARIO,